

## Seltener Glücksgriff: Top-Geschäftslokal mit Schanigarten in Bestlage des Ersten Bezirks



**Objektnummer: 6840/215**

**Eine Immobilie von DAMAR REAL ESTATE e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Einzelhandel
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1010 Wien
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	36,00 m <sup>2</sup>
<b>Verkaufsfläche:</b>	25,00 m <sup>2</sup>
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 354,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,80
<b>Kaltmiete (netto)</b>	3.100,00 €
<b>Kaltmiete</b>	3.100,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt. + 3% der Ablösesumme zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Ahmet Turan Damar**

DAMAR REAL ESTATE e.U.  
Zentagasse 14 / 15  
1050 Wien

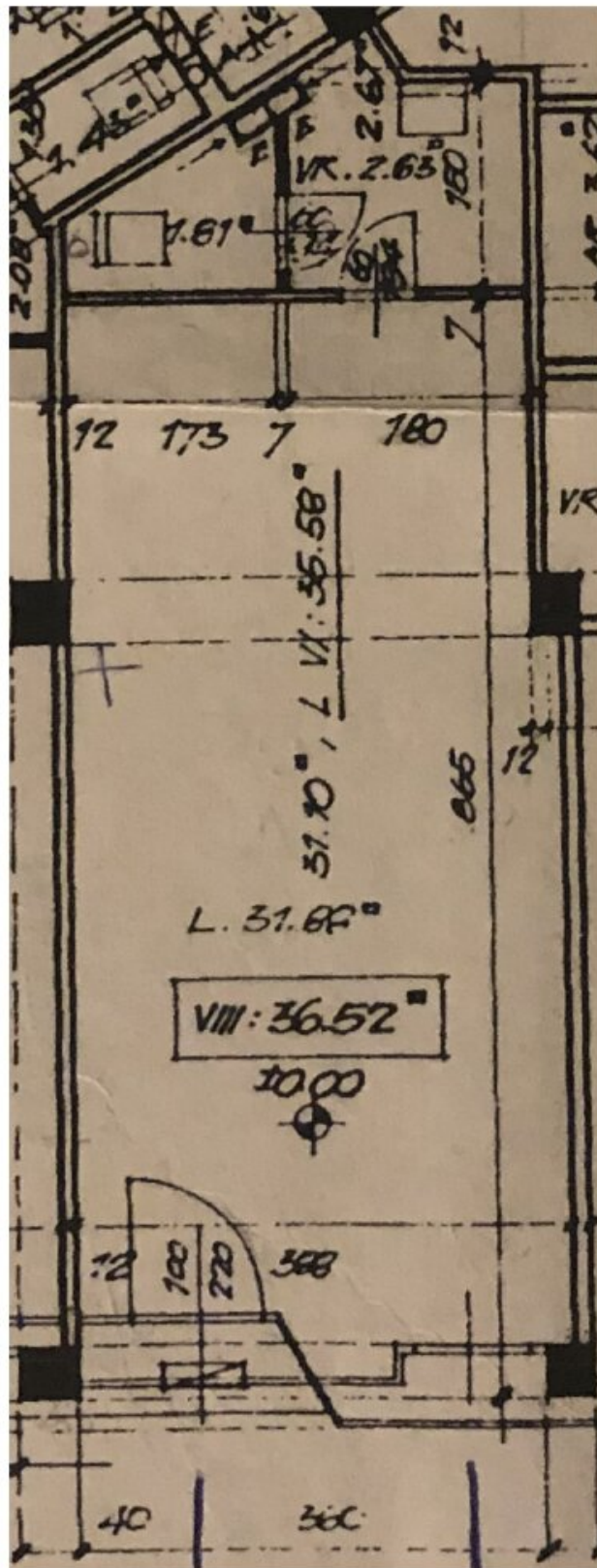
T +43 670 7759477

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

Verfügung.







## Objektbeschreibung

In einer der meistfrequentierten Straßen der Wiener Innenstadt erwartet Sie dieses attraktive, betriebsbereite Gastronomielokal mit ca. 36 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Die Lage überzeugt durch durchgehende Frequenz: tagsüber Geschäftsleute, abends ein lebendiges Party-Publikum sowie ganzjährig Touristen und Laufkundschaft.

Das Lokal präsentiert sich gepflegt und stilvoll ausgestattet – mit hochwertigem Fliesenboden, heller Raumgestaltung und einladendem Ambiente. Ein Schanigarten bietet zusätzlichen Mehrwert und lädt Gäste zum Verweilen ein.

Die bestehende gastronomische Infrastruktur inklusive Technik ermöglicht einen raschen Start oder eine unkomplizierte Übernahme Ihres Konzepts.

Highlights:

- Top-Lage im 1. Bezirk mit maximaler Sichtbarkeit
- Hohe Frequenz zu jeder Tageszeit
- Schanigarten vorhanden
- Hochwertige Ausstattung & gepflegter Zustand
- Sehr gute öffentliche Anbindung

Konditionen:

- Miete: € 3.100,- inkl. Heizkosten
- Unternehmensverkauf: Einstieg in bestehenden Mietvertrag
- Ablöse: VB € 180.000,- für Inventar, maßgefertigte Einbauten und komplette Gastronomieausstattung (u.a. Echtholz-Mobiliar, Design-Sessel, Küchentechnik, Beleuchtung)

Eine seltene Gelegenheit, sich in einer der begehrtesten Lagen Wiens gastronomisch zu etablieren.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser einmaligen Gelegenheit überzeugen! Ihr neues Gastronomielokal in 1100 Wien wartet auf Sie.

Für genauere Informationen und Besichtigungstermine steht Ihnen Herr Mag. Ahmet Turan DAMAR unter der Telefonnummer **+43 670 7759477** bzw. **atd@damar.at** zur Verfügung.

Weitere Objekte finden Sie auf [www.damar.at](http://www.damar.at) oder auf Instagram und Facebook

DAMAR REAL ESTATE e.U. verarbeitet personenbezogene Daten nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Weitergehende Informationen sind unter [www.damar.at/datenschutzinformation](http://www.damar.at/datenschutzinformation) zu finden.

Obige Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers. Der guten Ordnung halber möchten wir festhalten, dass im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. 262 und 297/1996) 3% des Verkaufspreises zzgl. der gesetzlichen MwSt. beträgt. Wir weisen auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Eigentümer hin. Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen. Irrtum vorbehalten.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <500m  
Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap